

「佐倉市都市マスタープラン（案）」に寄せられた意見と市の考え方について

（１）意見募集結果

意見募集期間	令和３年３月３０日 から 令和３年４月１３日まで
意見募集結果	意見提出者数 ９人 意見数 １９件
意見に対する対応	意見を参考に案を修正したもの ０件 原案のとおりとしたもの １９件

（２）意見の内容と市の対応

No.	提出された意見の内容	意見に対する考え方	案の修正の有無
1	市街化調整区域については、開発を抑制するエリアと聞いていますが、現在西ユーカリが丘周辺の調整区域では、資材置き場が乱立しており、仮囲いに囲まれているため、外からでは何をしているかわからなくなっている。また、大通りにはトラックなど路上駐車も多く、子どもの安全を考えると大変不安な環境です。 新しいマスタープランにおいても、市街化調整区域全体として制限がかかっており、新たに道路が開通する西ユーカリが丘周辺についても、規制が厳しい内容ですが、現在子どもが増えている市街地に隣接しており、新たな道路が開通する場所に相応しい、近隣に住む住民が利用できるような施設が立地できるようにしてもらいたい。そうすることで、資材置き場などからの利用が変更できるような計画として欲しい。	「市街化調整区域の土地利用」に関するご意見と承りました。 本計画においては、基本目標として、市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組むこととしています。 市街化調整区域は農地や森林、緑地などの自然を適切に保全し、原則として自然的な土地利用を行うこととしています。第３章 １．土地利用に関する方針（４）新たな土地利用で示したように、佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道については、観光振興や空港関連産業の誘致、オフィスの分散化や、生産機能の国内回帰などを視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討してまいります。	無

2	西ユーカリが丘 2 丁目と井野・青菅の境のバス通り沿いは、資材置き場や林などが広がっている状態で、店舗などが建てられないと聞いています。 将来イオンタウンから八千代市に抜ける道路が開通すると聞いていますが、資材置き場ではなく、ホームセンターなど大規模な商業施設など家族連れで買い物が出来る店が作れるような地域にしてください。 この周辺の住民は、千葉ニュータウンや八千代市にも買い物に行っております。近所には新しい住宅もどんどんできており、この周辺の住民にとって便利な土地の利用としてもらいたいと思います。	「市街化調整区域の土地利用」に関するご意見と承りました。 本計画においては、基本目標として、市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組むこととしています。 市街化調整区域は農地や森林、緑地などの自然を適切に保全し、原則として自然的な土地利用を行うこととしていますが、第3章 1. 土地利用に関する方針 (4) 新たな土地利用でお示したように、佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道については、観光振興や空港関連産業の誘致、オフィスの分散化や、生産機能の国内回帰などを視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討してまいります。	無
3	将来子どもへの相続を考えた場合に、今回の都市マスタープラン案では、市街化調整区域について土地利用の制限が厳しく土地の処分が難しい状態です。 農地や自然として保全する部分は当然必要だと思いますが、市街化区域に隣接する場所や幹線道路沿いなどは、規制を緩和して土地利用の選択肢を広げてもらいた	「市街化調整区域の土地利用」に関するご意見と承りました。 本計画においては、基本目標として、市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用の balan	無

	い。 現状では、子どもたちが相続したとしても、離れて住んでいる場合も多く、山林や畑を管理できないため、荒れ果ててしまうのではないかと思います。そのため、市街化調整区域内においても、開発できるエリアを設定する等土地利用に選択肢を増やしてほしい。	スに配慮した土地利用の誘導に取り組むこととしています。 市街化調整区域は農地や森林、緑地などの自然を適切に保全し、原則として自然的な土地利用を行うこととしていますが、第3章 1. 土地利用に関する方針 (4) 新たな土地利用でお示したように、佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道については、観光振興や空港関連産業の誘致、オフィスの分散化や、生産機能の国内回帰などを視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討してまいります。	
4	都市計画道路 3・4・18 号線周辺の佐倉市側の市街化調整区域は、所謂ヤードであろうか、高い塀に囲まれている土地が目立ってきていて、景観上も好ましくない。八千代市に存在している秀明大学や八千代松陰高校・千葉英和高校等は 3・4・18 号線が開通すれば最寄り駅はユーカリが丘駅になるだろう。そして関東の大動脈である国道 16 号線から延びる通称八千代バイパスはユーカリが丘は、佐倉市の玄関口となるのである。 私は佐倉市の西の玄関口に佐倉市の将来を象徴するような近未来都市が創造されることが相応しいと思うし、それを見てみたい。	「市街化調整区域の土地利用」に関するご意見と承りました。 本計画においては、基本目標として、市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組むこととしています。 市街化調整区域は農地や森林、緑地などの自然を適切に保全し、原則として自然的な土地利用を行うこととしていますが、第3章 1. 土地利用に関する方針 (4) 新たな土地利用でお示したよう	無

		に、佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道については、観光振興や空港関連産業の誘致、オフィスの分散化や、生産機能の国内回帰などを視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討してまいります。	
5	ディベロッパーが、未来予想図を紹介していたが、そこには素晴らしいビジョンとパース画が示されている。空飛ぶ車とその基地から発着している様子も描かれている。 バスや新交通システムでの顔認証社会実験の開始や少子高齢化対策としての新しい取り組みがスタートしていることも紹介されている。 ディベロッパーは全世帯を対象としたアンケート調査をした結果を踏まえて計画を立案していると聞く。佐倉市としてマスタープランの見直しに当たってもそうした住民アンケートの結果を参考にしていると聞くが、自治会を含む各種団体との連携によってディベロッパーが継続的にまちづくりに係わり住民の意向集約をしている。 アフターコロナ時代に「住み続けられる街づくり」を推進する為には、官民一体となった取り組みが必要不可欠であり、地域の実情に合わせた都市マスタープランの見直しを切に要望いたします。	「官民一体となった取り組み」に関するご意見と承りました。 本計画においては、第5章において、協働のまちづくりのイメージでお示したように、計画の実現に向けて、行政と市民・住民組織・民間企業などとの適切な役割分担と協働のもとで、民間活力や新技術の導入など、効率的・効果的なまちづくりを推進します。	無

6	1.谷津の有効利用 将来都市構造 P31 自然活用拠点 ここでは観光拠点としての活用しかありませんが、佐倉は谷津が沢山ありしかも活用されていません。好むと好まざるとにかかわらず、テレワークが増え、自然豊かなところで仕事ができる。仕事の合間に自然と触れ合う。食料生産に携わることもできるようになる。古民家や空き家を活用し、周辺の谷津で農業体験もできる仕組みを作る。	取り組みの方針について、第3章 1.土地利用に関する方針（5）自然的土地利用にお示ししております。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	無
7	2.森林・谷津等 P39 新規就農者で環境にやさしい農業をやっている人達を流通面（直販場、ネット販売、規格外品販売）や就農援助などで支援し、安心安全な食料と生き物にやさしい環境を両立させる。 谷津や山林は農林作業の効率が悪いと、市民や行政の支援が必要。	安定した農業経営支援や就農支援と、安心安全な食糧、自然環境の両立については、第3章 1.土地利用に関する方針（5）自然的土地利用①農地に基本的な方針としてお示したように、必要であると考えております。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	無
8	3.都市環境に関する方針 P44 最近平地林があちこちで失われています。条例等で歯止めをかけないと平地林がなくなってしまう。市街化調整区域内の「農地は・・・指導助言を行います。」とありますが、市役所の指導助言だけでは難しいと思われますので、法的な規制が必要。さらに財政的な援助も。税収で難しいとすればクラウドファンディングも考える。	佐倉市の自然環境や田園風景の豊かさについては、佐倉市の魅力の一つであると考えています。 森林等については、第3章 1.土地利用に関する方針（5）自然的土地利用②森林・谷津等にお示したように、適切に保全する方針です。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	無

9	4.自然環境の活用 チップ化による有効活用は賛成です。しかしチップ化する機械は高額で、市民団体では手が出ない。八千代市のように市が購入し市民団体に貸し出すとチップ化が進みます。	いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	無
10	新型コロナ感染が広がり緊急事態宣言が発出されて約 1 年になります。この間世の中は大きく変わりました。一時は人の往来はじめ外国との物流も途絶える事態になり、外国に頼った生産様式が打撃となりました。食料の輸入は途絶えなかったものの、温暖化や農地の酷使などで、食料輸出国が輸出をストップすることも考えておかななくてはなりません。 これからまたコロナより強力な感染症が蔓延しないとも限りません。 国をまたぐ往来、県をまたぐ往来など制限されたときに、日本や千葉県、佐倉市がどうすれば生き残っていけるか、考える時期に来ています。 都市マスタープランにはその観点が必要ではないでしょうか。	新型コロナウイルスなどの感染症に対応したまちづくりは重要であると考えており、まちづくりの基本目標2「安心・安全なまちづくり」にお示ししております。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	無
11	第1章3. まちづくりの課題 課題1：コンパクトな都市構造の維持 22 ページ 第2章1. (2) まちづくりの基本目標 基本目標1：歩いて暮らせる・歩いて楽しいまちづくり (現状の都市構造の維持・強化)	コンパクトな都市構造を維持しながらネットワーク（都市交通）の強化及び佐倉市の魅力の向上（佐倉市の発展）を図ることは重要であると認識しております。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	無

	〔意見（感想）〕 東京から 40～50km 圏の郊外都市で、現状評価と目標設定において、「コンパクトな都市構造の『維持』』と言えることはすごいことだと思います。この点はまさに佐倉市の「強み」ですので、一歩先に進み、この強みを活かした市民の暮らし（ライフスタイル）の充実・向上にフォーカスした都市政策の展開を期待します。 コンパクト＋ネットワークの都市構造を維持することによって、市民のどんなライフスタイルを誘導するのかということまで触れられると理想です。		
12	序章 2.（3）計画の期間 5 ページ なお、本計画は、計画期間内であっても、社会経済環境の著しい変化や上位計画である佐倉市総合計画の見直しなどに伴い、必要に応じて見直すこととします。 〔意見〕 今、コロナ禍により市民のライフスタイルはまさに変容中ですので、アフターコロナの社会経済状況や市民のライフスタイルの変化に対応した計画見直しを、（今回の見直しではなく）早期に検討することが必要だと考えます。	都市マスタープランはまちづくりの指針となる長期的な計画であり、計画期間も長期となっておりますが、近年のライフスタイルの変化や社会経済状況などに対応するためには迅速な検討が必要であると認識しております。 第 5 章 （4）都市マスタープランの進行管理にお示したように必要に応じて見直しを進めます。 見直しにあたっては、佐倉市総合計画に即するとともに他の関連計画とも連携しながら検討を進めてまいります。	無
13	第 1 章 1.（1）③暮らしの環境要素の満足度と重要度 18 ページ 第 1 章 1.（2）将来のまちづくりについての考え方 20 ページ	第 3 章 2.都市交通に関する方針（2）公共交通にお示したように、引き続き満足度の向上に向け、公共交通ネットワークの充実に取り組	無

	〔意見〕 目指すべき市の将来像について、年齢・地区を問わず「公共交通が利用しやすいまち」が望まれている中で、現状について「(9) 鉄道駅の利便性」が満足度・重要度ともに高い状況にあることは、佐倉市の「強み」として、もっと着目してアピールしてもよいと思います。	んでまいります。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考にさせていただきます。	
14	第2章2.(3)②軸の設定 32ページ 鉄道：本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う鉄道 ●京成本線 ●JR総武本線・成田線 広域連携道路：本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う道路 ●東関東自動車道 ●国道51号 ●国道296号（バイパスを含む。） 〔意見〕 京成本線及び国道296号については、「本市と周辺都市を結び、広域的な連携を担う」だけでなく、「地域間の連携を担う市内移動の軸」としての側面も強くあることが伝わるよう記述を改善されることを希望します。	「軸」について、市内の各拠点と周辺都市、市内各拠点間を結ぶ都市の骨格となる鉄道や道路を設定した旨お示ししております。 鉄道及び広域連携道路につきましては、本計画では、より上位の広域的な連携を主とした軸と定義しておりますが「地域間の連携を担う市内移動の軸」としての意味合いも含むものと捉えております。	無
15	昨年11月に提出した意見書では都市マスタープランと同じ2030年を目標年度とする「SDGs」を意識した都市マスタープランであってほしいと指摘したが、「SDGs」はもはや政府セクターだけでは到底目標の達成は出来ず、民間セクターと共に達成していくというのが世	「SDGs」と「官民一体となった取り組み」に関するご意見と承りました。 本計画においては、序章2. 都市マスタープランの見直しについて (2) 都市マスタープランとSDGsとの関係性でお示したように、都	無

界的に共通認識となっている。「コラボさくら」は佐倉市が設置し、民間事業者が委託を受けて運営しているが、官民連携の成功事例だと言える。今後の方向性としてもこうした公共が方針を示し、民間企業がその政策を実行するといった共創社会が望ましいと考える。 厚生分野でも官民連携の必要性を痛感している。ユーカリが丘では宮ノ台地区に隣接した福祉の街エリアがあり、私の子供もお世話になった学童保育と併設されたグループホームや老健、更に特養も先日オープンしていたが、在宅支援センターから特養までの介護に必要な施設が全て揃っている。先日南ヶ丘病院では訪問診療を開始したと紹介されていた。こうした取り組みも地域包括ケアとして佐倉市との連携によって誕生したものだと思う。 ディベロッパーがシティ構想を公表していたが、夢のある内容で是非実現して貰いたいと思う。未来予想図として各エリア毎の街づくり方針が示されている。本当にこの計画が実行出来たならば、日本のモデルタウンになるだろう。 「福祉の街」「次世代交通拠点」「地域産業振興」「観光まちなみ誘導」にゾーン分けされたコンセプトは「SDGs」の理想を追求している。私の専門である農業経済についても農業生産法人が中心となった様々な取組にも参画してきた経緯から六次産業化を進めて農のある街づくりを模索しているのを身	市マスタープランに SDGs の取組の視点を取り入れています。 また、第5章において、協働のまちづくりのイメージでお示したように、計画の実現に向けて、行政と市民・住民組織・民間企業などとの適切な役割分担と協働のもとで、民間活力や新技術の導入など、効率的・効果的なまちづくりを推進します。
--	---

	近で見てきた。 まるで軽井沢のような街並み写真がイメージされているが、デジタル変革時代の新しい官民連携によって、歴史と文化のまち佐倉をさらにバージョンアップさせ、持続可能な地方都市の付加価値創造を目指して都市マスタープランの見直しをして貰いたい。		
16	今回の案の中では、市街化調整区域の新たな市街化への編入は無いようですが、市街化調整区域は本来自然を保全する地域であります。実際には耕作放棄地が増えていたり、未相続となっていて管理されず不法投棄などがされてしまっている土地が多く見られます。 このような土地を有効活用する為にも、市街地に隣接する場所や幹線道路沿いなどは市街化区域に編入することで、土地利用の選択肢が広がり、現在の資材置き場などのヤードや耕作放棄地が並ぶよりも、集客施設や公益施設などを立地させる方が環境が良くなると思います。 ディベロッパーがシティ構想を公表しました。50年間の街づくりの実績に基づいた夢のある素晴らしい構想だと思いました。ぜひ市街化調整区域も含めて土地を有効活用してさらに活力ある街とできるようなマスタープランとしていただきたい。	「市街化調整区域の土地利用」に関するご意見と承りました。 本計画においては、基本目標として、市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組むこととしています。 市街化調整区域は農地や森林、緑地などの自然を適切に保全し、原則として自然的な土地利用を行うこととしていますが、第3章 1. 土地利用に関する方針 (4) 新たな土地利用でお示したように、佐倉インターチェンジ周辺、国道の沿道については、観光振興や空港関連産業の誘致、オフィスの分散化や、生産機能の国内回帰などを視野に入れて、新たな土地利用の可能性について検討してまいります。	無

17	佐倉市都市マスタープラン（素案）では、市街化区域、市街化調整区域の用語が使われていますが、区域区分については触れていません。区域区分の見直しはあるのか？人口や産業の規模に対応した市街化区域の拡大を検討しているのか？ 佐倉市は2003年から「佐倉市開発行為等の規制に関する条例」における、市街化区域の宅地開発許可基準（区域指定制度）により、2008年3月の条例廃止までの間、市街化調整区域における開発が増加し、様々な問題が発生しました。開発業者の「駆け込み申請」により開発が許可されたものの、10年以上も開発行為が行われなかったり、開発行為をしても途中で止まったりと、宅地開発完成後の道路問題等、未だに解決せず近隣住民の心労は続いています。 道路の安全確保や住環境が悪化することのないよう市民が安心して生活できるまちづくりに取り組んでください。	「市街化調整区域の開発行為」に関するご意見と承りました。 本計画においては、基本目標として、市街地の縁辺部での新たな開発を抑制するとともに、コンパクトでまとまりのある市街地の既存ストックの有効活用や、都市的土地利用と自然的土地利用のバランスに配慮した土地利用の誘導に取り組むこととしています。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考とさせていただきます。	無
18	第2章まちづくりの目標 P31(将来都市構造) ①拠点の認定について 産業拠点は「交通利便性を活かし、産業機能を集積する拠点」ではなく、「コンパクト＋ネットワークを活かし、産業機能を集積する拠点」としたほうがよいのではないのか？ 追加として●草ぶえの丘・各地域農産物直売所を入れる	「産業拠点」に関するご意見と承りました。 本市は将来都市構造として、「コンパクト＋ネットワーク」の都市構造を掲げており、産業拠点については、特に交通利便性を活かした拠点として表現しています。 草ぶえの丘については、交流拠点、自然活用拠点として捉えており、印旛沼周辺地域	無

	農業も産業です。農業外の産業への労働力の流出、農地の転用、耕作放棄地を防ぐためにも、農業所得の向上を図ることは無論、輸入品や他地域の産品との差別化を図るための地域ブランド化に取り組むことも重要です。 佐倉市の将来像からも、しっかりと佐倉市の産業としての農業を位置づけすることが重要です。	として記載をしています。地域の農産物直売所については、拠点として場所を明示することはせず、第3章1. 土地利用に関する方針（5）自然的土地利用で安定した農業経営の確立や地域の活性化に必要な施設の整備を行うことをお示ししています。 いただいたご意見は、今後の取り組みの参考とさせていただきます。	
19	第1章まちづくりの現状と課題の中で記載されている、課題3、課題4については、市民がどのように関与し、行政と連携できるかが問われていると思いますが、その課題解決として、第3章分野別方針3. 都市環境に関する方針（1）自然環境には、自然環境の保全・維持管理は、市民や事業者が行政と協働で維持管理や保全に取り組むことが盛り込まれています。自然環境や田園風景の豊かさを満足度と望むのであれば、市民も積極的に保全活動への参加が望まれます。 また、森林環境譲与税については、2019年度から譲与されているので、佐倉市でも基金は設立されているのではないのでしょうか。 国内の人工林の半数が一般的な主伐採期である50年生を超えていて、「伐って、使って、植える」森林資源を循環利用していく新たな時代でもあります。一昨年の台風による森林の被害も深刻で倒木したまま放置された森林もありま	「自然環境の保全・維持管理、官民一体となった取り組み」に関するご意見と承りました。 自然環境の保全・維持管理においては、市民や事業者などとの協働による適切な維持管理に取り組むとともに、里山や谷津などの身近な自然を自然とのふれあいの場や観光資源として活用していきます。 森林環境譲与税については、令和元年度に基金を設立し、積立てを行っています。いただいたご意見は、今後の取り組みの参考とさせていただきます。	無

	す。佐倉市も例外ではありません。森林は、水源のかん養、山地被害の防止、文化・教育的な利用の場の提供、良好な生活環境の保全等の機能を発揮し市民生活と結びついてきましたが、これらに加えて、地球温暖化の防止や生物多様性の保全等、森林の持つ多面的機能への市民の期待も大きいです。佐倉市は地下水を飲料水としても利用しています。 美味しい地下水がいつまでも飲み続けるためにも森林保全は不可欠です。森林環境贈与税は基金として積み立てるのではなく、有効に活用し、子どもたちへの里山学習など啓発事業や森林整備・維持管理に取り組む必要があります。	
--	---	--